

**PELAKSANAAN EKSEKUSI DI ATAS HAK PENGELOLAAN (HPL)  
NO. 3 MILIK PT. KAWASAN INDUSTRI MEDAN (Persero)  
(Studi Kasus Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004)**

**ROSDIANA SARI MAHARANI**

***ABSTRACT***

*Execution as a legal action done by the Court to the loser in a certain case is a regulation and follow-up procedure from the process of a hearing. The objective of the research was to know whether judge's consideration in the ruling of PK No. 94 PK/PDT/2004 has been in line with material law, to know how about the implementation of the execution of the Ruling of PK No. 94 PK/PDT/2004 was carried out on the Supervision Rights (HPL) No. 3, owned by PT Kawasan Industri Medan (Incorporated), and to know what legal remedy done by PT Kawasan Industri Medan (Incorporated) on the Judicial Review. Legal consideration for judges in giving the Ruling No. 94 PK/PDT/2004 has final and conclusive; but, in practice it cannot be carried out because at the time the establishment of the facts is done, it is different from the Ruling of PK. One of the attempts made by PT Kawasan Industri Medan (Incorporated) about the land boundary is by making a request for judge's decision in the District Court on the non-executable execution.*

***Keywords: Execution, Supervision Rights (HPL)***

## **I. PENDAHULUAN**

Salah satu tujuan pentingnya penyelesaian suatu sengketa adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Tujuan akan kepastian hukum itu sendiri akan dapat terpenuhi bila seluruh perangkat atau system hukum itu dapat berjalan dan mendukung tercapainya suatu kepastian hukum, khususnya peranan lembaga-lembaga yang diberi wewenang untuk itu.<sup>1</sup>

Karena belum terciptanya jaminan kepastian dan perlindungan hukum, akan timbullah gejala penguasaan dan pengusahaan atas bidang-bidang tanah oleh pihak-pihak tertentu yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, seperti

---

<sup>1</sup>Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta : Kepustakaan Populer Gramedia : 2012), hal. 371.

pendudukan atau pengklaiman atas suatu bidang tanah, oleh seseorang/kelompok orang yang belum tentu berhak atas tanah yang bersangkutan, okupasi liar dan tumpang tindih hak serta peruntukan hak atas tanah.<sup>2</sup>

Tentu terhadap permasalahan pertanahan yang muncul dari keadaan yang disebabkan oleh belum terciptanya kepastian hukum tersebut, maka yang terjadi adalah benturan kepentingan antara para pihak pengguna dan atau penguasa yang merasa berhak atas bidang tanah tertentu yang tidak jarang diikuti dengan kepentingan lain di luar ketentuan hukum, seperti kepentingan politik dan kepentingan lainnya demi mengejar keamanan sesaat di atas tanah. Sebenarnya bukan tanahnya yang bermasalah tetapi orang yang diatas tanah tersebutlah yang menciptakan masalah tanah, sehingga untuk penanganannya bukan tanah yang perlu diamankan tetapi orangnyalah yang lebih utama diamankan bila diatas tanah mau aman dan bermakna untuk kehidupan manusia dimuka bumi ini.<sup>3</sup>

Setelah suatu sengketa tanah selesai diperiksa dan disidangkan melalui lembaga peradilan dan menyatakan bahwa seseorang sebagai pemilik yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa, untuk menyelesaikan agar tanah tersebut kembali utuh kepada pemiliknya yang sah juga sering mendapat hambatan baik dari pihak-pihak yang menguasai tanah ataupun dari lembaga pemerintah atau Instansi yang berwenang mengurus mengenai masalah pertanahan.

Suatu permasalahan atau sengketa tentang tanah yang telah diputus oleh pengadilan dan juga putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, diperlukan suatu pola atau tata cara penyelesaian yang tersendiri dengan tujuan untuk menghindari hambatan-hambatan yang akan dihadapi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan. Oleh karena itu eksekusi itu tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum secara perdata.

---

<sup>2</sup>Mhd. Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung : Mandar Maju : 2010), hal. 7.

<sup>3</sup>Mhd. Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Ibid*, hal. 8.

Eksekusi merupakan satu kesatuan yang tak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/RBg. Bagi setiap orang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi, harus merujuk kedalam aturan perundang-undangan yang diatur dalam HIR/RBg.<sup>4</sup>

Adapun pasal-pasal yang efektif berlaku sebagai pedoman eksekusi adalah Pasal 195 sampai dengan Pasal 208 dan Pasal 224 HIR/Pasal 206 sampai dengan Pasal 240 dan Pasal 258 RBg. Namun disamping pasal-pasal tersebut, masih ada lagi pasal yang mengatur tentang eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg. Pasal ini yang mengatur tentang putusan pengadilan yang menghukum Tergugat untuk melakukan suatu “perbuatan tertentu”.

Perumusan Masalah Dalam Penelitian ini adalah :

1. Apakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan PK No. 94/PK/PDT/2004 telah sesuai dengan hukum materiil?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi putusan PK N0. 94 PK/PDT/2004?
3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PT. Kawasan Industri Medan (Persero) selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 terhadap Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004?

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004 telah sesuai dengan hukum materiil?
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004.
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PT. Kawasan Industri Medan (Persero) selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 terhadap Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004?

## II. METODE PENELITIAN

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah

---

<sup>4</sup>R. Tresna, *Komentar HIR / RBG*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, Cetakan 16, 2000).

menggambarkan semua gejala dan fakta lapangan serta mengaitkan dan menganalisa semua gejala dan fakta tersebut dengan permasalahan yang ada dalam penelitian dan kemudian disesuaikan dengan keadaan lapangan. Dalam hal ini diarahkan menelaah dan menjelaskan serta menganalisa teori hukum yang bersifat umum dan peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang berlaku mengenai pemegang hak atas tanah dalam hal Hak Pengelolaan (HPL) sehingga diharapkan dapat diperoleh penjelasan tentang Pelaksanaan Eksekusi Di atas Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 Milik PT. Kawasan Industri Medan (Persero) (Studi Kasus Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004).

Jenis penelitian yang diterapkan adalah memakai penelitian hukum normatif, yaitu meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.<sup>5</sup>

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normative, yaitu penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum,<sup>6</sup> yang terdapat hukum pendaftaran tanah maka penelitian ini menekankan pada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, disamping menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dimasyarakat, sehingga ditemukan suatu asas-asas hukum yang berupa dogma atau doktrin hukum yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang dibahas,<sup>7</sup> yang dapat menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini, yaitu mengenai Pelaksanaan Eksekusi diatas Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 milik PT. Kawasan Industri Medan (Persero).

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Pengelolaan (HPL) tidak disebutkan secara

---

<sup>5</sup>Mukti Fajar dan yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar : 2010 ), Hal 34.

<sup>6</sup>Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang : PT. Ghalia Indonesia : 1996), hal. 13.

<sup>7</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada : 1995), hal. 13.

eksplisit, baik dalam Dictum, Batang tubuh maupun Penjelasannya. Namun secara implisit, pengertian itu diturunkan dari Pasal 2 Ayat (4) UUPA yang berbunyi sebagai berikut :<sup>8</sup>

“Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah”.

Lebih lanjut, dalam Penjelasan Umum II (2) UUPA disebut bahwa :

“Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas *Negara dapat memberikan tanah yang demikian* itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugas masing-masing ( Pasal 2 Ayat (4))”<sup>9</sup>

“Bertitik tolak dari Penjelasan Umum II (2) diatas, maka dapt disimpulkan bahwa landasan hukum dari hak pengelolaan didalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, telah disinggung oleh Penjelasan Umum Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tersebut. Namun Hukum Materiilnya berada diluar Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960”.<sup>10</sup>

Kalau kita melihat isi dari Penjelasan Umum II (2) UUPA diatas dapat disimpulkan bahwa setiap orang/badan hukum dapat mengajukan usulan untuk menerima hak pengelolaan atas tanah yang diajukan kepada negara dari negara atas peruntukan tanah yang dimaksud sesuai dengan keperluan dan peruntukannya.

Apabila tanah negara yang diberikan kepada suatu instansi tertentu, hanya dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya tanpa diberikan kepada pihak ketiga dengan sesuatu hak, maka oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dikonversi menjadi hak pakai.

”Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ini dengan jelas menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah negara sebagai dimaksud dalam

---

<sup>8</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit* , hal. 199.

<sup>9</sup>*Ibid*, hal. 199.

<sup>10</sup>R. Atang Ranoemiharjda, *Perkembangan Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung : Tarsito : 1984), hal.16.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan”.<sup>11</sup>

Kemudian diperbaharui lagi dengan munculnya Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Hak Pengelolaan dan Pendaftarannya (Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah), untuk selanjutnya disebut Permendagri No.1/1977.

Dibandingkan dengan PMA No.9/1965, disatu pihak Permendagri No. 1/1977 lebih rinci dalam mengatur persyaratan pemberian hak atas tanah di atas HPL yakni mewajibkan perjanjian tertulis antara pemegang HPL dengan pihak ketiga sebagai dasar hubungan hukum antara kedua belah pihak. Demikian juga disebutkan tentang penguasaan tanah HPL setelah berakhirnya hak atas tanah pihak ketiga. Namun di lain pihak, dalam PMA no. 9/1965 luas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga dibatasi dan pemberian hak kepada pihak ketiga hanya satu kali oleh pemegang HPL. Perubahan, perpanjangan dan penggantian selanjutnya dilakukan oleh instansi agraria (sekarang BPN). Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1/1977, luas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga tidak dibatasi dan pemberian hak maupun perpanjangannya dilakukan oleh instansi agraria (sekarang BPN).<sup>12</sup>

Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja adalah hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup>Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal.129.

<sup>12</sup>A.P Parlindungan,*Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (Bandung : Mandar Madju : 1997), hal 203.

<sup>13</sup>R. Atang Ranoemihardja, *Op. Cit*, hal.16.

Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang hak pengelolaan dan pendaftarannya ini menyatakan yang dimaksud dengan “hak pengelolaan” dalam peraturan ini adalah :

1. Hak Pengelolaan yang berisi wewenang untuk :<sup>14</sup>
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
  - c. Menyerahkan Bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Hak Pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang “Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya” yang memberi wewenang sebagaimana tersebut dalam Ayat (1) diatas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya.<sup>15</sup>

Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga diatur oleh Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang hak pengelolaan dan pendaftarannya yang menyatakan bahwa :

1. Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan diatasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.
2. Perjanjian termaksud dalam Ayat (1) pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai :

---

<sup>14</sup>Ramli Zein, *Op. Cit*, hal 56.

<sup>15</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 428.

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud.
- c. Jenis penggunaannya.
- d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya.
- e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak atas tanah yang diberikan.
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
- g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.<sup>16</sup>

Penempatan HPL sejajar dengan hak atas tanah lain yang diatur dalam Pasal 16 UUPA itu tampak dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut :<sup>17</sup>

- a. Permendagri No.1/1967 diubah dengan Permendagri No. 6/1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.
- b. Permendagri No.5/1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- c. Permendagri No. 5/1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.
- d. Undang-undang No. 16/1985 tentang Rumah Susun meneguhkan kedudukan HPL sebagai hak atas tanah.

Oleh karena setelah berjalan sekian lama dijumpai berbagai kesimpangsiuran pemahaman tentang HPL dan berbagai implikasinya, maka koreksi terhadap kedudukan HPL itu mulai dilakukan semenjak tahun 1996. Hal ini dapat dilihat antara lain pada :

- a. PP No. 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

---

<sup>16</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 429.

<sup>17</sup>A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hal. 204



- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

HPL didefinisikan sebagai hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 14).

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah diatas tanah HPL, pemohon harus memperoleh penunjukan berupa perizinan penggunaan tanah dari pemegang HPL (Pasal 4 ayat (20)).

Yang dapat menjadi pemegang HPL menurut Pasal 67 Ayat (1) adalah :

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah.
2. Badan Usaha Milik Negara.
3. Badan Usaha Milik Daerah.
4. PT. Persero.
5. Badan Otorita.
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang hak pengelolaan dan pendaftarannya bahwa dari hak pengelolaan dapat diterbitkan beberapa hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sejenis hak-hak yang tercantum dalam Undang-undang Pokok Agraria. Ini menunjukkan bahwa hak-hak tersebut harus sama dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Untuk mendapatkan Hak Pengelolaan ada beberapa prosedur yang harus diikuti, yaitu :

1. Pengajuan hak oleh yang memohon dengan rencana peruntukan, pematangan tanah dengan berpedoman pada master plan/zoning.
2. Meneruskan permohonan ke Kantor Pertanahan Tingkat II, dengan melampirkan :
  - a. Formulir permohonan dengan kelengkapannya.
  - b. Uang muka pengukuran.
  - c. Fatwa tata guna tanah.
3. Panitia Tanah A bersidang/memeriksa.
4. Kantor Pertanahan Tingkat II, mengesahkan :
  - a. Fatwa tata guna tanah.

- b. Meneruskan permohonan ke Kanwil Badan Pertanahan Nasional.
5. Meneruskan permohonan ke Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan melampirkan segala berkas dan fatwa tata guna tanah (ketentuan baru tata guna tanah berada di Kanwil BPN).
6. Menerbitkan SK pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala BPN.
7. Membayar uang administrasi.
8. Mengajukan permohonan pensertipikatan tanah ke Kantor Pertanahan Tingkat II.
9. Menerima sertipikat tanah.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh sertipikat hak pengelolaan antara lain :

1. Surat permohonan;
2. Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon;
3. Fotokopi atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
5. Fotokopi anggaran dasar perusahaan;
6. Fotokopi akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
7. Bukti penguasaan tanah berdasarkan bukti data yuridis dan bukti data fisik;
8. Bukti pelepasan tanah kawasan hutan jika objek berasal dari tanah kawasan hutan;
9. Bukti izin lokasi atau surat izin penunjukkan tanah;
10. Bukti penunjukkan dari pemegang hak pengelolaan jika objek berasal dari tanah hak pengelolaan.

Persyaratan permohonan tersebut disampaikan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat melalui loket penerimaan, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Subyek hak pengelolaan yaitu Pemerintah Daerah, Badan Otorita, Masyarakat Hukum Adat, Perum Perumnas atau badan hukum lainnya yang ditetapkan oleh pemerintah.

2. Obyek hak pengelolaan yaitu tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
3. Pengertian hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Tujuan penggunaan tanah hak pengelolaan, yaitu untuk :
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
  - c. Menyerahkan Bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan , penggunaan, jangka waktu dan keuangannya.
5. Setiap fotokopi yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Permasalahan yang terjadi antara PT. Kawasan Industri Medan (Persero) dengan Tugimin dan kawan-kawan adalah bahwa Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 milik PT. Kawasan Industri Medan (Persero) di klaim oleh Tugimin dan kawan-kawan, dimana sebagian lahannya yaitu  $\pm 46,11$  Ha berada di dalam Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 tersebut adalah milik mereka (Tugimin Dkk). Hal ini tentu dibantah keras oleh PT. Kawasan Industri Medan (Persero) karena PT. Kawasan Industri Medan (Persero) memperoleh lahan tersebut dari PTP II berdasarkan Akta Perjanjian No. 1 tanggal 2 September 1996 dan diatas tanah tersebut telah diterbitkan Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat pada tahun 1996.

Kasus pelepasan hak atas tanah milik PT. Perkebunan Nusantara II kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero) merupakan suatu kasus yang sangat menarik, karena PT. Kawasan Industri Medan (Persero) telah melakukan pembebasan tanah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, yaitu PT. Kawasan Industri Medan (Persero) telah melakukan ganti rugi kepada PT. Perkebunan Nusantara II. Kemudian beberapa tahun kemudian tepatnya tahun 1999 timbul gugatan dari para Penggugat yang terdiri dari 70 Kepala Keluarga kepada pihak PT. Kawasan Industri Medan (Persero). Pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Kasasi pihak Tergugat dimenangkan,

namun pada tingkat Peninjauan Kembali Permohonana PK para Penggugat dikabulkan.

Berdasarkan Undang-undang Darurat No. 8 tahun 1954 tentang penyelesaian soal pemakaian tanah perkebunan oleh rakyat, bahwa ada dua jenis penggarap, yaitu :

1. Penggarap yang dilindungi.
2. Penggarap yang tidak dilindungi.

Penggarap yang dilindungi harus memenuhi 3 syarat yaitu :

1. Memiliki Kartu Penggarap.
2. Terdaftar dalam Daftar Panjang.
3. Terdaftar Dalam Peta Kalkir (Klak).

Yang dimaksud dengan peta adalah gambaran dari permukaan bumi yang digambar pada bidang datar dengan skala tertentu yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu wilayah.<sup>18</sup>

Yang dimaksud dengan Kalkir adalah selemba kertas yang dinamakan kalkir yang dirancang dengan struktur seperti sebuah kaca bening yang dapat tembus pandang dari permukaan depan ke bagian belakang kertas kalkir tersebut, sehingga dengan adanya kertas kalkir ini para desainer dapat lebih mudah menyelesaikan gambar.<sup>19</sup>

Jadi yang dimaksud dengan peta kalkir itu adalah gambaran dari permukaan bumi yang digambar pada bidang datar dengan skala tertentu yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu wilayah yang dituangkan dalam kertas kalkir.

Berdasarkan syarat tersebut diatas para Penggugat tidak memenuhi semua kriteria tersebut, maka tentulah para Penggugat ini dianggap sebagai penggarap liar atau penggarap yang tidak dilindungi.

Pelaksanaan eksekusi diatur dalam pasal 195 HIR/206 RBg. Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004 adalah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum

---

<sup>18</sup>PETA-Kumpulan Materi Kuliah dan Sekolah, <http://buku.robek.blogspot.com/2011/06/peta.html>, diunduh tanggal 29 Juli 2013

<sup>19</sup>Kertas Kalkir-My HoM35, <http://3imantamnge.blogspot.com/2011/10/kertas-kalkir.html>, diunduh tanggal 29 Juli 2013

tetap yang amar putusannya menghukum tergugat untuk mengembalikan lahan seluas  $\pm 46,11$  Ha kepada para pemohon PK. Hal ini menunjukkan eksekusi ini bersifat kondemnator. Pasal 197 (1) HIR juga menyebutkan bahwa untuk pelaksanaan eksekusi maka pihak yang dikabulkan permohonan PK nya harus mengajukan permohonan penetapan eksekusi oleh Pengadilan Negeri, dan ini telah pula dilakukan oleh pemohon PK. Tentu berdasarkan penetapan eksekusi ini maka pelaksanaan eksekusi telah dapat dilakukan.

Tetapi ketika eksekusi akan dilakukan ternyata terdapat perbedaan data fisik dengan data yang ada dalam gugatan para penggugat sehingga konstatering yang seyogianya dilakukan diatas Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 milik PT. Kawasan Industri Medan (Persero) gagal dilakukan karena dianggap non-eksekutabel. Hal ini sejalan dengan teori yang mengatakan bahwa eksekusi terhadap tanah saja tidak dapat dilaksanakan karena tidak sesuai dengan batas-batas letak tanah seperti yang termaksud dalam putusan.

Utuk dapat dikatakan eksekusi ini adalah non eksekutabel maka bagi pihak termohon PK dalam hal ini adalah PT. Kawasan Industri Medan (Persero) harus mengajukan permohonan penetapan Pengadilan Negeri tentang adanya error in-objecto sehingga eksekusi diatas Hak Pengelolaan (HPL) No. 3 ini tidak dapat dilaksanakan atau eksekusi non eksekutabel.

#### **IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. Kesimpulan**

1. Bahwa Putusan PK No. 94 PK/PDT/2004 adalah putusan dari upaya hukum luar biasa yang diajukan oleh para Pemohon PK telah sesuai dengan hukum materiil, karena dalam upaya hukum luar biasa ini telah memuat hak-hak dan kewajiban dari hukum perdata itu sendiri dengan kata lain bahwa dalam putusan Peninjauan Kembali ini telah mengatur kepentingan-kepentingan perdata setiap subjek hukumnya. Putusan Peninjauan Kembali ini juga telah mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal ini dapat dilihat dalam amar putusan yang telah memenuhi unsur kondemnator, artinya putusan tersebut telah mengandung tindakan penghukuman terhadap diri tergugat. Adapun ciri-ciri

yang dapat dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat kondemnator dalam amar putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat menghukum atau memerintahkan menyerahkan suatu barang, pengosongan sebidang tanah atau rumah, melakukan suatu perbuatan tertentu atau keadaan, dan menghukum atau memerintahkan melakukan pembayaran sejumlah uang.

2. Bahwa hambatan-hambatan yang menyebabkan eksekusi tidak dapat dijalankan terhadap HPL No. 3 milik PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah bahwa tanah garapan milik pemohon PK seluas + 46,11 Ha tidak termasuk dalam areal HPL No. 3 . Hal ini disebutkan dengan jelas dalam bukti P-17 aslinya berada di BPN Deli Serdang, merupakan sertifikat HPL No. 3 Tahun 1996 milik Termohon PK I beserta lampirannya berupa Peta Gambar Situasi Khusus No. 39/04/IV/1995 tanggal 1 Desember 1995, yang menjelaskan secara tegas bahwa areal HPL No. 3 milik Termohon PK I sesuai HPL No. 3 Tahun 1996 adalah areal diberi tanda dengan A,B,C,D,E seluas 314,7525 Ha. Kemudian mengenai batas-batas yang diajukan Pemohon PK yang telah disebutkan di dalam pokok perkara ternyata dilapangan tidak di temukan, yaitu yang sebelah Timur dikatakan berbatas dengan Benteng sungai, ternyata dilapangan juga tidak ditemukan (sungai yang ada berjarak  $\pm 2000$  m/2 Km). Jadi hambatan yang paling utama sehingga putusan PK tidak dapat dilaksanakan diatas HPL No. 3 ini adalah bahwa ketika dilakukan pencocokan batas-batas dilapangan tidak sesuai dengan yang tertera pada putusan pengadilan tersebut, sehingga pelaksanaan eksekusi seperti dipaksakan.
3. Bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah membuat permohonan penetapan pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam bahwasannya eksekusi atas HPL No. 3 milik PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah *non eksekutable*, melakukan pengukuran ulang atas lahan yang hendak dieksekusi atas biaya sendiri untuk dapat dijadikan bukti bahwa lahan yang hendak dieksekusi tersebut tidak sesuai dengan apa yang disebutkan dalam gugatan, serta melakukan perlawanan atau *Derden Verzet* melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

## B. Saran

1. Diharapkan bagi hakim yang hendak memutuskan suatu perkara yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berujung pada pelaksanaan eksekusi hendaknya selain menetapkan perintah untuk menghukum pihak yang kalah juga mencantumkan hal-hal yang lebih khusus lagi terutama yang berkaitan tentang letak batas tanah yang menjadi pokok perkara, sehingga dalam pelaksanaan eksekusi putusan dapat dilakukan sesuai dengan batas-batas tanah yang dimaksud dalam pokok perkara tersebut.
2. Diharapkan bagi hakim yang akan memutus suatu perkara, perlu melakukan sidang dilapangan untuk mengetahui letak batas tanah secara jelas supaya pada saat pelaksanaan eksekusi putusan tidak terjadi kesalahpahaman tentang letak batas tanah sehingga pihak yang kalah dapat menerima putusan tersebut.
3. Selain upaya permohonan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam bahwa penetapan eksekusi terhadap putusan PK No.94/PK/PDT/2004 dinyatakan *non-eksekutable*, maka bagi PT. Kawasan Industri Medan (Persero) di sarankan untuk membuat gugatan baru atas dugaan unsur tindak pidana atas keterangan palsu yang diberikan oleh pihak para penggugat.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku- buku

A.P Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (Bandung : Mandar Madju : 1997).

Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang : PT. Ghalia Indonesia : 1996).

Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta : Kepustakaan Populer Gramedia : 2012).

Kertas Kalkir-My HoM35, [http://3imantamnge.blogspot.com/2011/10/kertas\\_kalkir.html](http://3imantamnge.blogspot.com/2011/10/kertas_kalkir.html), diunduh tanggal 29 Juli 2013

Mhd. Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung : Mandar Maju : 2010)

Mukti Fajar dan yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar : 2010).

PETA-Kumpulan Materi Kuliah dan Sekolah, <http://buku.robek.blogspot.com/2011/06/peta.html>, diunduh tanggal 29 Juli 2013

R. Atang Ranoemiharjda, *Perkembangan Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung : Tarsito : 1984).

R. Tresna, *Komentar HIR / RBG*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, Cetakan 16, 2000).

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada : 1995).

### **1. Peranturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria